

# JR総武本線『物井』駅に快速電車が停まるから 通勤・通学がとっても便利！



**四街道  
もねの里**  
JR「物井」駅から徒歩10分！

## 都心へスピーディにアクセス

### JR総武本線「物井」駅から

- 東京駅へ → **55分** [JR総武線直通快速利用]
  - 成田空港駅へ → **38分** [JR総武線・成田線直通快速利用]
  - 千葉駅へ → **13分** [JR総武線直通快速利用]
- ※所要時間には、快速などを利用し乗換時間等は含まない最短時間です。

### 四街道ICより

- 成田空港へ車で約**15分** [東関東自動車道利用]
- 羽田空港へ車で約**45分** [東関東自動車道利用]



# もねの里 分譲概要

JR総武本線「物井」駅下車、徒歩10分

- 所在地/四街道都市計画事業物井特定土地区画整理事業施行区域内仮換地29-1街区9他
- 交通/JR総武本線「物井」駅下車、徒歩10分
- 今回販売区画/2区画
- 宅地面積/156.36㎡(1区画)~242.34㎡(1区画)
- 地目・用途地域/宅地・第一種住居地域
- 建ぺい率・容積率/60%・200%
- 道路/16m(全面アスファルト舗装)
- 施設内容/〈電気〉東京電力等、〈ガス〉都市ガス、〈給水〉四街道市営水道、〈排水〉公共下水道
- CATV区域
- 諸経費等:〈登記等諸費用〉約20万円〈給水負担金〉275,500円(20mm管)・〈CATV加入及び工事費〉32,400円



## ●土地販売価格表

区画	面積 (㎡)	坪数 1㎡=0.3025	販売価格	坪単価 (万円/坪)	備考
<del>29-1-9</del>	<del>156.36</del>	<del>17.28</del>	<del>801万円</del>	<del>18.85</del>	
29-1-10	242.34	73.30	916万円	12.50	





# もねの里宅地分譲について

この宅地分譲は、千葉県住宅供給公社が四街道都市計画事業物井土地区画整理事業施行区域内に所有する現在「仮換地」である土地を換地処分後にお客様に譲渡するものです。

なお、当区画整理事業施行者の独立行政法人都市再生機構では、「換地処分の公告」時期を平成28年9月末に予定しております。

## 土地区画整理事業施行区域内の土地の譲渡について

### 1 土地のお引き渡し及び所有権移転登記について

お客様のご契約時点では換地処分前の土地譲渡契約書には、「仮換地」及び「従前地」が表示されます。ただし、土地お引き渡し及び所有権移転登記時点には、換地処分後の新たな所在地番となります。

なお、お引き渡し時期は平成28年12月を予定しております。詳しくは公社までお尋ねください。

### 2 土地購入費等の借入れについて

今回の分譲宅地は、現在土地区画整理事業区域内の仮換地であり、お引き渡しは換地処分後となりますので土地購入費等の借入については各金融機関にお問合せください。

## お申し込み資格

### ●申込者の資格

1. 申込者自ら住宅を建設するため土地を必要とする方。
2. 土地代金を公社の指定する日までに支払いができる方。
3. 土地の引渡しの翌日から、3年以内に竣工し入居できる方。
4. 千葉県暴力団排除条例第2条第1項第2号及び第3号に規定するものでない方。又は、規定する者と密接な関係を有する者でない方。

## 譲渡の条件

### ●宅地分譲の条件

1. 土地引渡日から5年間は所有権・抵当権・使用貸借による権利または賃借権、その他の使用および収益を目的とする権利の設定または移転しようとする時は、公社の承諾が必要です。
2. 土地の所有権は、土地代金完納後に移転します。所有権移転登記は当公社が行い、この費用は譲受人の負担となりますので、登記費用(約20万円・区画により異なります)を現金と併せて納入していただきます。共有登記は、次のすべてに該当する場合に限り、土地および建物の共有登記を認めます。
  - (1) 原則として申込者の持分が2分の1以上あること。
  - (2) 原則として共有者は申込人と同居する方で、申込人の親族、申込人の配偶者の親族、申込人と内縁関係にある者、または申込人の婚約者であること。
 ※ お客様が土地引渡しの日から5年間に於いて、土地譲渡契約に違反した場合、契約を解除し、土地を買い戻す場合があります。

### ●禁止事項等

- 土地を引渡しした日から5年間、次のような事項はできません。
1. 自らの居住以外の用途のみに使用すること。
  2. その他、譲渡契約に定めること。

### ●建設基準

1. 都市計画法、建築基準法、地区計画、条例および諸規制法を遵守し、かつ建設基準に適合すること。
2. 建設基準
  - (1) 建築物は一宅地(公社が分譲した時の宅地割の区画をいう。)一戸の専用住宅(付属する車庫および物置を除く。)または、兼用住宅とし、宅地の分割による建築はしてはならない。
  - (2) 建築物の地盤面の高さは、建築のためにする盛土等により公社が分譲した時の地盤面より高くしてはならない。
  - (3) 建築物の外壁面または、これに代わる柱の面から境界線までの後退距離は、四街道市により制定されている地区計画(地区計画等)についてをご参照下さい)の定めを遵守すること。

### ●その他ご了解事項

1. 住宅の建設に際しては諸法令を遵守し、住宅群の持つ構成美、外観美を損なわぬよう留意してください。
2. 上水道・下水道(汚水・雨水)・ガスは各区画内に配管(取出し)済です。また、宅地内にある汚水及び雨水の公設樹(四街道市所有)は、用途廃止まで無償で管理者に貸与していただきます。なお、移設はできません。
3. 電柱の支線が宅地内に設置される場合があります。該当の宅地は、後日「敷地使用に関する承諾書」を提出していただきます。(東京電力(株)およびN T T (株))なお、移設はできませんのでご了承下さい。
4. 宅地内の供給管(上水道20mm管)は取出ししてあります。建築の際の給水加入金の際の給水加入金275,500円(20mm口径の場合・消費税込み・手数料別途)は自己負担となります。(H28.7現在)
5. 土地を取得した場合、不動産取得税をはじめ、公租公課等が課税されます。
6. 宅地は現状のまま引渡しとなりますので、宅地境界フェンス、整地、土留工事等は譲受者の負担で行っていただきます。
7. 建築物の基礎構造は、お客様が建築を依頼するハウスメーカー等の建築士が、建築に際して宅地を調査し、建築物の構造、形態および地盤の状況を考慮して、布基礎・べた基礎・杭基礎等のうち建築物の構造に適合するものを定めることとされています。(建築基準法施行令第38条、第93条)お客様におかれましては、建築請負契約を締結される前に、契約予定のハウスメーカー等の建築士に地盤調査をご依頼のうえ、建築物の基礎構造に係る工事等費用をご確認ください。なお、宅地の地盤の強度(地耐力)は各宅地によって異なりますので、調査および基礎工事に係る工事の費用等はお客様の負担で行っていただきます。
8. 分譲した土地等において、諸法令による審査が合格した建築物であっても日照等に関して争いが起こることがありますが、これらは相隣関係で解決していただきます。
9. 販売方式等(分譲対象者および価額を含む)は公社の定めにより変更する場合があります。
10. 周辺は引続き工事が行われるため騒音、振動、土埃等の発生が予想されます。ご了承ください。
11. 近隣に自治会(物井区会)があり、ゴミステーション等共用施設の維持管理をしております。詳しくは公社職員までおたずねください。

## お申し込みについての注意

1. お申込みは、原則として1世帯1区画に限ります。
2. 原則として、申込み後、「区画番号」の変更はできませんので、十分ご検討のうえお申込みください。また、申込書類は返却しませんのでご了承ください。
3. 記載事項が不十分なもの、判読しがたいもの、または事実と異なる記載があることが判明した場合は、その申込みを無効といたしますので、正確にご記入ください。
4. 申込者の氏名は、戸籍簿に記載されている本名をご記入ください。
5. 外国人の方は、申込書に「国籍」を必ずご記入ください。
6. 申込みに際しては、宅地の状況、現地の環境、交通等を十分お確かめください。
7. 申込みを辞退される場合は、辞退届出書をご提出ください。



## 地区計画について

当地区は、自然と調和し良好な住環境を形成する住宅市街地を整備するため、四街道市が「もねの里地区地区計画」を定めています。今回募集する区画は、その地区計画の「沿道住宅地区A」に該当しており、地区計画の内容は以下のとおりです。地区計画の区域内では、建築物の建築を行う場合は、四街道市への届出が必要です。

地区計画の名称		もねの里地区地区計画
建築物等 地区 整備 計画 する 事項	地区の名称	沿道住宅地区 A
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業は除く) ②床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までは、0.6m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものは除く。 ①床面積に算入されない出窓 ②建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの ③建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの ④玄関のポーチのひさし又はその柱 ⑤床面積に算入されないバルコニー又はその柱 ⑥道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキその他これらに類する用途に供する建築物の部分
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外に設けられる付帯施設その他これらに類するもので屋外から望見できる部分については、原則として原色は避けるものとし、周辺の都市景観との調和に配慮したデザインや色調とする。
	垣又はさくの構造の制限	(道路境界線側の制限) 道路境界線側はオープンな外構に努める。なお、かき又はさくの構造は、生け垣あるいは、フェンス、鉄さく等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門袖等にあつてはこの限りでない。

